

4 U EJENDOMME A/S

Sølystvej 130
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/04/2016

Gunnar Hilmar Gislason
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden 4 U EJENDOMME A/S
Sølystvej 130
8600 Silkeborg

CVR-nr: 33778376
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark A/S

Revisor REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN
Frederiksgade 34
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 13790981
P-enhed: 1000625740

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for 4 U Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 06/03/2016

Direktion

Peter Rødkjær

Bestyrelse

Ole Levenhart Andersen

Peter Rødkjær

Gunnar Hilmar Gislason

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 4 U EJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 4 U EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 06/03/2016

Steen B. Hansen
Registreret Revisor
REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN
CVR: 13790981

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendommen Gejlhavegård 13 A-B, Kolding.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat må betegnes som tilfredsstillende.

Resultatet for kommende regnskabsår forventes ligeledes at udvise et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivning og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabets og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag excl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsvirksomheden, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris der omfatter ejendommens købspris med tillæg af eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og forbedringer.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Igangværende projekter på ejendomme måles til kostpris, der omfatter direkte henførbare forbedringsomkostninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Huslejedepositum måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapital.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,75%, svarende til den gennemsnitlige selskabsskatteprocent for årene 2015-2016.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellemprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		536.851	636.481
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-183.650	-183.650
Resultat af ordinær primær drift		353.201	452.831
Andre finansielle indtægter		0	30.700
Øvrige finansielle omkostninger		-49.493	-141.953
Ordinært resultat før skat		303.708	341.578
Skat af årets resultat	1	-84.049	-58.440
Årets resultat		219.659	283.138
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		219.659	283.138
I alt		219.659	283.138

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		7.181.750	7.365.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.181.750	7.365.400
Anlægsaktiver i alt		7.181.750	7.365.400
Andre tilgodehavender		3.125	11.875
Tilgodehavender i alt		3.125	11.875
Likvide beholdninger		272.263	1.073.907
Omsætningsaktiver i alt		275.388	1.085.782
Aktiver i alt		7.457.138	8.451.182

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	3	500.000	500.000
Overført resultat		2.507.728	2.288.069
Egenkapital i alt		3.007.728	2.788.069
Hensættelse til udskudt skat		1.013.608	971.830
Hensatte forpligtelser i alt		1.013.608	971.830
Gæld til realkreditinstitutter		2.653.633	2.987.161
Deposita		257.379	257.379
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.911.012	3.244.540
Gæld til realkreditinstitutter		333.528	1.204.350
Skyldig selskabsskat		28.272	68.594
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		162.990	173.799
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		524.790	1.446.743
Gældsforpligtelser i alt		3.435.802	4.691.283
Passiver i alt		7.457.138	8.451.182

Noter

1. Skat af årets resultat

	Selskabsskat kr.	Hensatte forpligtelser kr.	Skat iflg. resultatopg. kr.
Primo vedr. 2013 og 2014	68.594	971.830	
Betalt i årets løb	-68.593		
Regulering skat tidligere år	-1		-1
Skat af årets resultat	42.272	41.778	84.050
Betalt aconto i årets løb	-14.000	0	0
	28.272	1.013.608	84.049

Hensatte forpligtelser udgør skat på merafskrivning på anlægsaktiver.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	8.100.000	0
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	8.100.000	0
Akkum. afskrivninger primo	734.600	0
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivninger	183.650	0
Akkum. afskrivninger, ultimo	918.250	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.181.750	0
Ejendomsværdi pr. 1/10 2015	4.300.000	

3. Registreret kapital mv.

Aktiekapital er opdelt i 5.000 stk. a kr. 100

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2015	1/1 2015
	kr.	kr.
Samlet prioritetsgæld	2.987.161	4.191.511
Ejerpantebreve kr. 3.348.752	0	0
Af den samlede prioritetsgæld kr. 2.987.161 forfalder kr. 333.628 til betaling inden for 1 år og kr. 1.299.494 til betaling efter mere end 5 års forløb.		
	2.987.161	4.191.511

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke indgået kaution-, veksel- eller garantiforpligtelser.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.987 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.182 tkr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er udstedt ejerpantebreve kr. 3.348.752 i erhvervs-ejendom.

7. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Selskabets nærstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Ingen aktionær er tillagt bestemmende indflydelse.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse med en ejerandel på mere end 5% af aktiekapitalen:

Frank Blounsø, Havrevej 9, 4040 Jyllinge
Gunnar H. Gislason, Gadstrupvej 4, 2700 Brønshøj
Ole L. Andersen, Brund Strandvej 23, 7130 Juelsminde
Anne Kaltoft, Vermundsgade 21, 8260 Viby J
Kresten Pihl, Dronning Margrethesvej 10, 4100 Ringsted
Hans Arne Pedersen, Sandgaden 6, 6740 Bramming
Dan Petersen, Syvhøjvænge 9, 2625 Vallensbæk
Peter Rødkjær, Sølystvej 130, 8600 Silkeborg